



Comuna de Sauce Viejo

Rivadavia 1164 - Teléf. 15
Departamento La Capital
Provincia de Santa Fe

SAUCE VIEJO, 26 de Noviembre de 1979

ORDENANZA N° 435

436

REGULAMENTO DE LOTEOS Y URBANIZACIONES Y DETERMINACION DE AREAS GENERALES

VISTO:

El Reglamento Tipo de Loteos y Urbanizaciones para Comunas y Municipalidades de la Provincia de Santa Fe, aprobado por Resolución N° 63/78 de la Sub-Secretaría de Acción Comunal, y;

CONSIDERANDO:

La conveniencia de contar con normas específicas como ser, determinación de áreas generales para el uso del suelo y medidas mínimas de fraccionamiento en dichos sectores que regulen y encaucen el accionar de los particulares en materia de uso del suelo y subdivisión de la tierra,

Que es función del Gobierno Comunal velar por el bienestar general, buscando un ordenado crecimiento de las urbanizaciones y asentamiento industriales,

Que todo ello transcurrirá en favor de una economía y eficiente prestación de los servicios públicos,

Por todo ello;

EL PRESIDENTE DE LA COMUNA DE SAUCE VIEJO, SANCIONA LA SIGUIENTE

ORDENANZA

Art. 1°) Establécense las siguientes áreas en esta Comuna:

AREA URBANIZADA: Delimitada por Papelera Rio Coronda, al norte
Calle Andrica al sur, Ruta Nac. N° 11 al Oeste y Rio Coronda al Este.

AREA RESIDENCIAL: Zona Norte: Delimitada por Papelera Rio Coronda al Sur,
Calle N° 1 al Norte, Rio Coronda al Este y
Ruta Nac. N° 11 al Oeste.

Zona Sur: Delimitada por Calle Andrica al Norte, calle
N° 16 al Sur, Rio Coronda al Este y Ruta Nac.
N° 11 al Oeste.

AREA INDUSTRIAL: Delimitada por Calle N° 16 al Norte, límite del Distrito
al Sur, Ruta Nac. N° 11 al Este y Autopista Santa Fe-Buenos Aires al Oeste.

AREA R U R A L: Todo el resto del Distrito.

Art. 2°) Las medidas mínimas del fraccionamiento de nuevas parcelas son:

AREA URBANIZADA: 10 mts de frente

200 metros cuadrados de superficie

AREA RESIDENCIAL: 10 mts de frente y 10 metros de fondo, relación 1:1, excepto lotes de esquina que pueden ser relación 1:1.

AREA INDUSTRIAL: 20,00 metros de frente y 30,00 metros de fondo.

AREA R U R A L: Se admitirá exclusivamente divisiones a las fincas agro-

4

8

8



Comuna de Sauce Viejo

Rivadavia 1164 - Teléf. 15
Departamento La Capital
Provincia de Santa Fe

//// Hoja N° 2

//////// pecuarias

Art. 3°) Todo loteo que exceda la superficie de 1 Ha. deberá afectar como mínimo, un 10% de la superficie total que se subdivida para espacio verde, de uso público, éste deberá reunir los requisitos establecidos en cuanto al nivel del suelo, para la totalidad del terreno a lotear y se ubicará preferentemente en el centro // del loteo en forma tal que sean aptos para la recreación y cumplan mínimas exigencias de saneamiento a parte de los espacios que se establezcan con destino a equipamiento comunitario y circulación.

Art. 4°) Las calles de los nuevos loteos deberán respetar la continuidad de las existentes, salvo que razones urbanísticas fundadas, hagan aconsejable un trazo distinto. En ningún caso los anchos de calles serán inferiores a 20 metros; sólo podrá admitirse un ancho menor a lo establecido cuando se trate de la prolongación / de una existente y no se estime conveniente alterar su ancho.

En el caso de pasajes que enlacen dos calles públicas, deberán tener como / mínimo 12 mts.

Art. 5°) En todo los casos de loteos que superen 1Ha. se requerirá al propietario // las siguientes condiciones del terreno e instalaciones de servicios mínimos:

- a) Cualquiera sean las áreas de las especificadas en el Art. 1°, no será // factible la urbanización de la fracción si esta presenta características inundables.
- b) Debe tener un nivel tal que permita considerar los terrenos libres de // inundaciones o anegamientos.
- c) Abovedamiento de calles y cañetes, como así también colocación de alcantarillas.
- d) Alumbrado público y red de baja tensión domiciliaria.
- e) Colocación de losetas para paso peatonal.
- f) Arbolado de calles y parquización de áreas destinadas a espacio verde.
- g) La realización de las obras señaladas en el art. 4° será requisito indispensable para la visación definitiva del plano de manzanas.

Art. 6°) DIMENSIONES DE MANZANAS: En el caso de que las manzanas no surjan de la prolongación de calles, se tomará para límites de las mismas la longitud / máxima de 200 mts. y una mínima de 80 mts.

b) Deberán ser las calles vitricas de las manzanas con trozos de hierro de 8 mm. de diámetro y 0,15 m de longitud mínima, empetradas en bloques de hormigón de 10 cm. de lado y 70 cm de longitud.

8

9



Comuna de Sauce Viejo

Rivadavia 1164 - Teléf. 15
Departamento La Capital
Provincia de Santa Fe

////// Hoja N° 3

Art. 7°) REQUISITOS PARA LA VISACION DE LOS PLANOS DE URBANIZACION:

- a) El propietario deberá solicitar la aprobación de la urbanización mediante nota dirigida al Presidente de la Comuna comprometiéndose en la misma a realizar las obras de infraestructura, de acuerdo a lo preceptuado en el presente Reglamento y/o disposiciones vigentes. En el mismo acto constituirá un domicilio especial para todos los efectos legales que resulten de la tramitación.
- b) Mediante actas confeccionadas al efecto, el propietario donará a la Comuna de Sauce Viejo, las superficies resultantes para calles, pasajes, espacio verde y/o libre, declarando que dichas superficies no encuentran libros de ocupantes, como así también de que presta su conformidad para constituir, en favor de la misma, a título gratuito, sobre las colchetas que corresponden a la fracción a urbanizar, una servidumbre administrativa a perpetuidad de plaza y vietas, con la obligatoriedad de su construcción.
- c) Acreditará con las certificaciones y constancias correspondientes emitidas por la autoridad que tenga competencia para ello, toda lo relativo a la titularidad del dominio del inmueble que se pretende urbanizar, como así también que su propietario tiene la libre disposición de sus bienes.
- d) Todas las notas y/o certificaciones mencionadas precedentemente deberán ser suscriptas por él o los donantes y sus cónyuges cuando se tratara de // personas físicas, casadas y fueren bienes gananciales o propios que constituyan el hogar conyugal.
- e) Todas las firmas impresas en cualquiera de las documentaciones enserada en los artículos anteriores, deberán estar debidamente legalizadas ante Escribano Público.
- f) En caso de presentación a nombre de terceros, deberá acreditarse el mandato conferido mediante el documento original o su copia debidamente legalizada por Escribano Público.
- g) Con la nota de presentación, el interesado deberá acompañar dos copias holográficas.

Art. 8°) SUBDIVISIONES DE LOTES: En el caso de división simple de dos o más parcelas sin que haya aperturas de calles o pasajes públicos, las medidas serán las establecidas en el Art. 2°).

Se admitirán subdivisiones con pasillos únicamente en el área urbana de // biendo ajustarse los lotes internos a las medidas fijadas para dicha área. Los pasillos podrán tener las características de dominio exclusivo, condominio o servidumbre con un ancho uniforme no inferior a 1,35 mts hasta 20 mts

de la Com. de Sauce Viejo 135



Comuna de Sauce Viejo

Rivadavia 1164 - Teléf. 15
Departamento La Capital
Provincia de Santa Fe

//// Hoja N° 4

//y luego por cada 10 mts más en profundidad se incrementará en 15 cm. su ancho. La longitud total del pasillo no podrá superar la mitad de la longitud de la manzana.

Art. 9°) OCHAVAS: Los lotes ubicados en esquina, cuando la intersección de las líneas de edificación forman un ángulo de 90° tendrán una ochava de 3 mts (cinco). / cuando el ángulo sea menor de 90° la ochava será la resultante de unir los lados del triángulo formado, de 3,54 mts y cuando sea mayor de 90° se mantendrá la ochava de 5 mts., prescindiendo de los valores resultantes de los lados del triángulo. Se proyectarán ochavas en lotes con frente a calles públicas y privadas y pasillos en te con ancho mínimo 12,00 mts no se exigirá más. La realización será privativa / del profesional actuante.

ART. 10) NOMENCLATURA DE MANZANAS Y LOTES: Las manzanas serán individualizadas por medio de números arábigos, que serán proporcionados por la Comuna de Sauce Viejo, los lotes serán numerados correlativamente por manzanas, con permisos al empleo de número romano o letras. El nombre o número de calles o pasillos será proporcionado al Señor Profesional actuante por la Comuna de Sauce Viejo.

Art. 11°) MEJORAS EXISTENTES: En la verificación de mejoras, si existieren y no están declaradas se exigirá la documentación de la misma e indicará el perfil de lo edificado en la manzana.

Art. 12°) DE LOS IMPUESTOS Y DERECHOS: La fracción de terreno a subdividirse deberá tener los impuestos comunales abonados al día de la presentación de los planos de mensura.

Art. 13°) Reréganse las Ordenanzas N° 125 del 20 de Julio de 1977 y 66 del 1°/10/69.

[Firma]
LOPEZ



[Firma]
FERNANDO ESCALAS
PRESIDENTE
COMUNA SAUCE VIEJO



Comuna de Sauce Viejo

Rivadavia 1164 - Teléf. 15
Departamento La Capital
Provincia de Santa Fe

T
//// Hoja N° 4

//y luego por cada 10 mts más en profundidad se incrementará en 15 cm. en ancho. La longitud total del pasillo no podrá superar la mitad de la longitud de la manzana.

Art. 9°) OCHAVAS: Los lotes ubicados en esquinas, cuando la intersección de las líneas de edificación forman un ángulo de 90° tendrá una echava de 5 mts (mínimo). / cuando el ángulo sea menor de 90° la echava será la resultante de unir dos lados del triángulo formado, de 1,54 mts y cuando sea mayor de 90°, se mantendrá la echava de / 5 mts., prescindiendo de los valores resultantes de los lados del triángulo. Se proyectarán echavas en lotes con frente a calles públicas y a calles públicas y pasajes; en te con ancho mínimo 12,00 mts no se exigirá echava y su realización será privativa / del profesional actuante.

ART.10) NOMENCLATURA DE MANZANAS Y LOTES: Las manzanas serán individualizadas por medio de números arábigos, que serán proporcionados por la Comuna de Sauce Viejo, los lotes serán numerados correlativamente por manzana. Esto permitirá el empleo de número romano o letras. El nombre o número de calles o pasajes será proporcionado al Señor Profesional actuante por la Comuna de Sauce Viejo.

Art. 11°) MEJORAS EXISTENTES: En la verificación de mejoras, si existieren y no están declaradas se exigirá la documentación de la misma e indicará el perfil de lo edificado en la mensura.

Art. 12°) DE LOS IMPUESTOS Y DERECHOS: La fracción de terreno a subdividirse deberá tener los impuestos comunales abonados al día de la presentación de los planos de mensura.

Art. 13°) Deróganse las Ordenanzas N° 125 del 28 de Julio de 1977 y 66 del 1°/10/69.

[Firma manuscrita]
LUGAR
1979



[Firma manuscrita]
ERENIO ESCALAS
PRESIDENTE
COMUNA SAUCE VIEJO

8

8